虹口这个小区探索物业＋养老新模式

对于居住在蒋家桥小区的老年人来说，最近社区生活的舒适感和幸福感愈发强烈。去年底，小区试点运行“物业＋养老”新模式，3个月下来，社区养老生活越来越便捷，深受社区居民的欢迎。

什么是物业＋养老？简单说就是，小区物业跨界提供养老服务，通过发挥物业平台优势，整合周边养老资源，将24小时物业融入到上门服务、人文关怀等养老服务中，让老年人足不出户即可享受到便捷的服务。

点菜式，提供上门服务

家住五楼的李爷爷家中，理发师正在帮老人修剪头发。李爷爷常年卧病在床，想要出门理发并不是件容易事。自从小区提供上门理发的服务后，只要一通电话打给物业，物业就能联系理发师上门，直接解决了他的烦心事。

“物业可以帮我很多忙，买药、倒垃圾、理发……这些事情解决了，心里就没什么担心的事情了。”李爷爷说。

在社区服务墙上，物业梳理了一张为老服务清单，其中包含了代买菜、代配药、助浴等共计21项的菜单式智慧养老服务，可以基本保障老人的日常生活所需。居民只要与物业联系，便能得到对应的上门服务。

“有很多服务是我们排摸后新增加的，例如法律咨询、心理咨询等，我们对接第三方专业服务机构，给他们提供专业的服务指导。”蒋家桥居委虹达物业服务中心负责人童杰说。据悉，蒋家桥居委现有60周岁以上老年人887人，老龄化率49.3%，社区为老服务需求比较大。欧阳路街道物管中心积极协调，帮助物业组建“物业＋养老”服务队伍，“物业员工是离居民最近的人，他们成为‘兼职’的养老服务工作者，可以让居民的问题得到第一时间的解决。”欧阳路街道房办负责人周迪说。

现在，小区老人的抱怨也比以往少了很多，物业“一站式”包揽服务满足了很多老年人诉求，承担了更多社区治理角色，“我们现在相当称心”，小区居民表示。

智能化，助力养老变享老

对于林阿姨来讲，最近生活中最离不开的，就是社区派发下来的智能手环。智能手环不仅能实时监测老人血压、体温、血氧等，还能实时将数据传送到物业中心智慧养老管家服务平台，方便物业实时掌握老人的身体状况。

“你看这边有一个红色按钮，如果遇有紧急情况，只要按下这个腕表上的SOS键，就能第一时间报警，与物业取得联系，很贴心。”林阿姨说。

为更好地服务辖区内孤老、纯老等高龄老人，街道物管中心链接社会资源，为蒋家桥社区首批100名高龄独居、孤老等对象提供了电子手环的智能穿戴设备，这些设备与物业养老后台进行对接，可以动态查看数据。

在物业中心智慧养老管家服务平台，可以看到每个拥有智能手环的老人都建立了“一人一档”的电子服务档案，上面记录了老人的生活状况、结对志愿者、健康状态等，智能手环的动态数据在后台实时更新显示，若遇到手环欠电、数据异常等情况，系统会自动报警，提醒物业及时掌握老人情况。

“通过智能化的手段，我们形成了智能照护矩阵，老人有事，我们可以第一时间去现场查看情况，这样构成了多层次的立体看护体系。”童杰说。

接下来，欧阳路街道还将继续深化“物业＋养老”服务，通过打造智慧养老场景、开设智慧养老设备体验区等项目，满足更多老年居民的需要，让老人安享晚年。 人民网

物业管理
责任编辑：郭 爽
微博：http://t.xinmin.cn/guoguo11
邮箱：9773859@qq.com
热线电话：22897276

万科物业设备房向业主全面开放

小区“心脏”接受公开检阅

相比小区是否绿树成荫、干净卫生，安保是否到位，设备设施管理隐藏在“隐秘”的角落，往往不被业主看到。殊不知设备维护也是一项重要的工作，物业人员通过专业的设备管理，使小区各种设施处于最佳运营状态，保障小区居民拥有舒适、安全的居住环境。

为践行“阳光透明”的服务理念，万科物业在全国范围启动设备房开放活动，旨在邀请业主代表、业委会、社区工作者及街道工作人员走进这些机房重地，深入了解万科物业是如何在日常工作中对小区的生活水泵房、消防泵房、发电机房、配电室、监控室等设施设备进行管理与维护的，让外界实现“零距离”接触业务服务，感受万科物业在设备运行维护上的用心、服务能力和团队付出以及在提升品质道路上作出的努力。

截至目前，上海金色云中苑、上海天空云之谷相继于2月开展了“设备房开放日”活动。设施设备专家带领20余位业主代表，逐一参观生活水泵房、配电机房、电梯机房、消防水泵房等小区的硬件管理核心，通过点位参访深入了解万科物业是如何在日常工作中对小区的设施设备进行管理与维护。

线上线下联动 人机高效协同

线上操作精彩纷呈，线下也同步进行，本次“设备房开放日”活动是线上操作线下讲解参观的一场小区“心脏”大揭秘活动。值得一提的是，“大脑”设立在武汉的数字运营中心，承载着金色云中苑、天空云之谷等上千个项目的调度工作。

“2号岗亭发生堵车。”驻场陈经理通过黑猫系列智慧通行系统，快速接收到了相关通知，立即前往2号岗亭处理。陈经理表示，在结合远程运营中心的坐席服务操控下，上海天空云之谷实现了无人化值守，提高了通行的效率，但也保障了安全。

上海金色云中苑同样承载着“大脑”的监控。据公共维修陈经理叙述，上海金色云中苑的7类设备设施都可以通过“大脑”远程监控，随时随地实现消防水箱秒预警，一旦出现水位偏低，设立在武汉的数字运营中心就会指派工单给到项目机电组，机电组会随即前往排查，及时进行消防水箱补水，避免着火无水隐患。

“2023年1月，接到小区302业主临时工单需求，业主表示家中水压不达标，水忽大忽小。工作人员接到这个临时工单，立即派出机电组人员进行排查，最后发现是总管水管爆裂，随即紧急联系供方进行现场开挖，在短时间内帮业主解了燃眉之急。”陈经理说。

一个大脑同步管理上千个项目，包括远程调度金色云中苑、天空之城云之谷等项目的日常运转，每一个管理细节都在调度台上一目了然。

小区“心脏”全面开放 接受业主公开检阅

万科物业始终践行“阳光透明”服务理念。此次设备房开放，不仅让业主看到了与自己日常生活息息相关的公共设施设备运行情况，让其深入了解了小区的“心脏”，还使他们对物业日常服务管理工作有了更清晰的认识，活动得到了大家的一致好评。

“前几天物业通知我，有一个设备房全面公开的活动，我也报名参与了，虽然一开始我并不了解设备房到底是什么。今天参观后，我才发现原来我们小区的设备房如此干净，万科物业还一一讲解了设备的功能以及运作原理，他们敢于把那些不为人常见的地方，让我们业主公开来检阅，真是做到物业管理最大的透明化！”上海天空云之谷社区的业主张先生说。

新技术的应用如同给物业管理这辆坦克插上了信息和智能的天线，正迅速地推动着管理和服务手段的更新换代，用更高的效率为客户创造更好的体验。服务无止境，满意无终点。未来万科物业将持续紧扣“阳光透明”“数字化”，解决业主多种诉求，提升物业服务效率，不断提高客户满意度。 金焱

社·区·说·法

交房“迟到”两年，物业费咋算？

原告某物业公司依据和开发商签订的前期物业服务合同，向被告业主董某主张2020年1月1日至今的物业服务费。

来到法庭后，董某表示，自2019年购房至今，开发商都未交房，也未过户，其曾3次要求收房，都未成功。第一次董某按照开发商邮寄的收房通知时间前往收房，却被对方工作人员以未预约为由拒绝交房；第二次董某随开发商工作人员进入房屋检查收房，但因房屋存在质量问题未收房，工作人员表示会向公司反馈，这次董某也没有收到钥匙；第三次董某找到物业工作人员希望缴纳房屋维修基金并办理房屋过户，工作人员则表示未找到u盾无法办理。

经查，系争房屋为空置状态，某物业公司无法提交房屋交接相关材料。

根据我国《物业管理条例》的规定，业主应按时缴纳物业服务费用，这意味着缴纳物业费的义务承担主体为业主，也就是房屋的所有权(人)。简言之，由于开发商自身原因，未按商品房出售合同的约定向董某交房，也未配合董某办理产权变更登记手续，董某因此未成为物业费的缴纳主体。物业公司向董某主张物业费缺乏事实和法律依据。

最终，经法官释明，某物业公司撤回起诉。 赵宇琦

高品质鹿血鹿鞭牡蛎肽，放心可信，食用方便，吸收好，每天1片，关爱中老年人生活！
鹿血鹿鞭牡蛎肽 一年量6瓶只要99元
特大喜讯，感恩回馈！一年量6瓶原价990鹿血鹿鞭牡蛎肽，现在只要99元，60片大瓶装，加量不加价！本次活动不计成本，不图利润，只为赢得您的好口碑，每天仅限前30名！
随着年龄的增长，中老年朋友平时补充营养尤为重要。鹿血鹿鞭牡蛎肽自上市以来深受广大中老年朋友的青睐，是当下中老年朋友的优选。
高含量鹿血鹿鞭牡蛎肽，选用鹿血、鹿鞭、牦牛鞭、驴鞭、牡蛎、山药、黑芝麻、枸杞子、海参、蛹虫草、玛咖粉等为原料，经高科技萃取提纯，一天只需1片。鹿血鹿鞭牡蛎肽让您精力旺、生活品质高。
感恩回馈！6瓶只需99元！
为感恩中老年朋友长期对我们的支持和信赖，特举办“鹿血鹿鞭牡蛎肽特卖惠民活动”，消费者打进热线可参与一年量6瓶99元特惠活动，活动仅限7天，请抓紧时间报名申购，领完即止！

安徽北辉药业有限公司(广告)
订购热线：400-6898-077
活动价只需99元6瓶